RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000911440
Onderwerp:	Beeldkwaliteitsplan Hoek Raadhuisstraat - Middenweg
Datum raadsvergadering:	10 december 2024
Portefeuillehouder:	J.M. Does
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

De afgelopen jaren is gewerkt aan de planvorming voor herontwikkeling van Centrumwaard. Als resultaat hiervan zijn in 2021 de Gebiedsvisie en het Masterplan fase 1 vastgesteld. In 2022 is het Masterplan fase 2 door de raad vastgesteld. Hiermee is verdere uitwerking gegeven aan de toekomstige kwaliteit van het gebied in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Voor het te herontwikkelen gebied zijn hierin de beeldkwaliteitseisen verwoord.

Het Beeldkwaliteitsplan voor de hoek van de Raadhuisstraat - Middenweg is een deeluitwerking van het Masterplan fase 2, specifiek voor de locatie waar door partijen inmiddels een herontwikkeling is opgestart. Het gaat om de locatie die is gelegen tussen de Middenweg, de Raadhuisstraat en de Bickerstraat. Een bouwplan wordt uitgewerkt binnen de kaders die de gemeente stelt. Het beeldkwaliteitsplan waarover de gemeenteraad nu beslist, geeft deze ruimtelijke kaders en criteria, waarmee de ontwikkeling wordt gestuurd en waarop het uiteindelijke bouwplan kan worden getoetst.

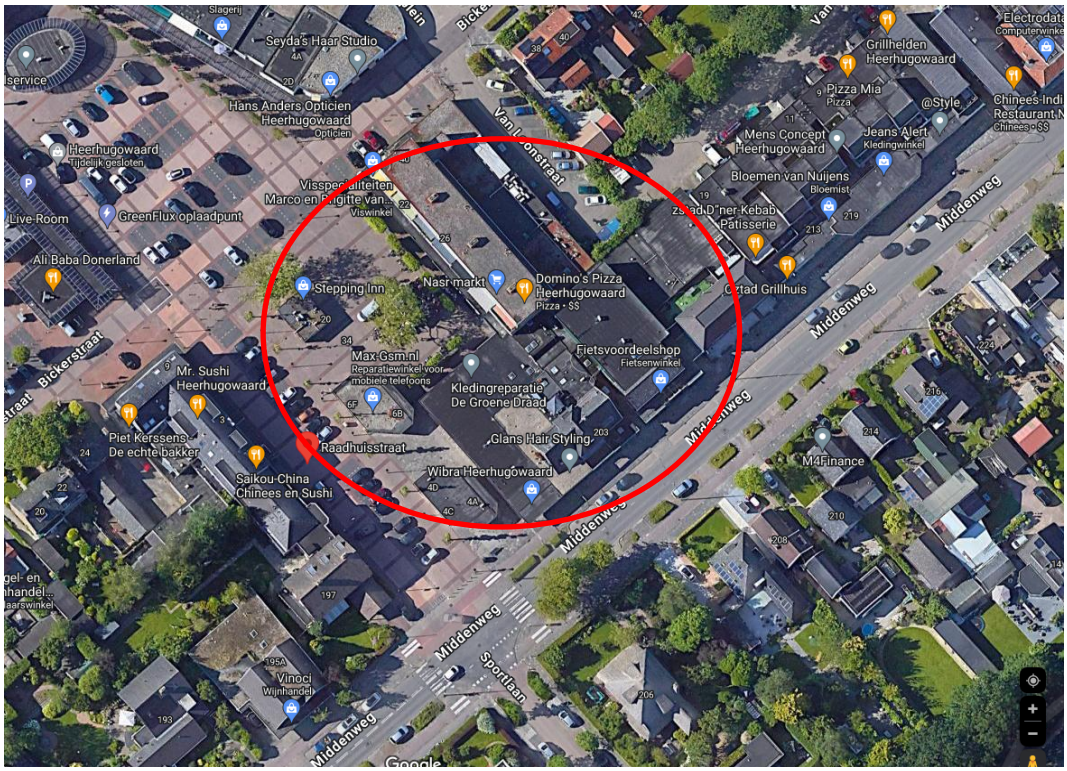
Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit het Beeldkwaliteitsplan Raadhuisstraat – Middenweg vast te stellen.

Inleiding

Voortvloeiend uit de Raadsagenda Heerhugowaard 2018-2022 is de ontwikkeling van Centrumwaard destijds door de raad van de voormalige gemeente Heerhugowaard benoemd als één van de prioritaire projecten. Zowel het college als de raad spraken de wens uit om de (her)ontwikkeling van Centrumwaard integraal op te pakken. De raad heeft aanvullend de wens uitgesproken dat inwoners en ondernemers actief betrokken zijn bij zowel de planvorming als de besluitvorming over de onderwerpen die onderdeel uitmaken van de herontwikkeling. Het actief betrekken van de bewoners, ondernemers, vastgoedpartijen en andere instanties is vormgegeven.

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Heerhugowaard heeft in 2021 de gebiedsvisie voor Centrumwaard en het Masterplan fase 1 vastgesteld. Vervolgens is in 2022 het Masterplan fase 2, inclusief beeldkwaliteitsplan, door de gemeenteraad vastgesteld. Eind 2023 hebben de gemeente Dijk en Waard en ontwikkelaar Centrumwaard Vastgoed BV een intentieovereenkomst afgesloten en is, in nauwe samenwerking met stakeholders, de planvorming gestart voor de herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) van de locatie.



Locatie

Waarom een nieuw kader?
Er is sprake van een verdere verdieping/aanvulling op de bestaande kaders voor deze specifieke ontwikkeling omdat blijkt dat het binnen de bestaande kaders niet mogelijk is om tot een haalbaar plan te komen. Dit aanvullende kader voorziet hierin. Voor een haalbaar plan is het o.a. noodzakelijk dat meer volume kan worden gerealiseerd en een deel van het Raadhuisplein. dat in privaateigendom is. (deels) bebouwd kan worden. Het huidige kader, zoals opgenomen in het Masterplan fase 2, biedt deze ruimte niet.

Het gaat concreet om de volgende afwijkingen;
1. Door de pleinruimte aan de zijde van de Raadhuisstraat te verkleinen biedt het beeldkwaliteitsplan mogelijkheden om meer te bebouwen oppervlakte te realiseren. De Raadhuisstraat wordt een aanloopstraat naar het plein;
2. Op de hoek van de Middenweg met de Raadhuisstraat wordt een bouwlaag toegevoegd. Dit was twee lagen plus een kap en wordt nu drie lagen plus een kap;
3. Op de hoek van de Raadhuisstraat met het Raadhuisplein wordt een accent gemaakt met vijf bouwlagen, waarbij de bovenste vijfde bouwlaag een terugligging heeft ten opzichte van de voorgevel. In het Masterplan fase 2 waren hier vier bouwlagen mogelijk, waarbij de vierde bouwlaag in de kap lag;
4. Ook wordt afgeweken op het architectuurbeeld dat in het Masterplan is opgenomen. In het Masterplan wordt voor de bebouwing aan de Raadhuisstraat en Raadhuisplein uitgegaan van een kleinschaligheid in het gevelbeeld. Dit is echter niet in overeenstemming te brengen met de structuur van de huidige plannen.

Aan de zijde van de Middenweg blijft het uitgangspunt ongewijzigd, het oorspronkelijke bebouwde karakter is hier de leidraad voor de nieuwbouw. Op de hoek van de Middenweg en de Raadhuisstraat wordt een bebouwingsaccent gemaakt die de overgang markeert naar de achterliggende bebouwing aan de Raadhuisstraat en het Raadhuisplein. Hier krijgt de bebouwing

een andere massa opbouw en gevelbeeld maar met behoud van de doelstelling om een centrumdorps karakter te realiseren.

Gezien de verouderde staat van de bebouwing is herontwikkeling gewenst.

Beoogd effect

Concrete invulling geven- mede op basis van dit Beeldkwaliteitsplan- aan de ambitie om van Centrumwaard een uitnodigende buurt met een uniek bruisend dorpscentrum te maken. Het toevoegen van woningen versterkt de vitaliteit van het winkelgebied.
Op basis van dit Beeldkwaliteitsplan kan de ontwikkelde partij concrete en haalbare plannen maken en heeft de gemeente een helder toetsingskader.

Kader

De kaders voor de planlocatie liggen vast in de gebiedsvisie Centrumwaard (2021) en het Masterplan Centrumwaard fase 2 (2022). Voor realisatie van het huidige plan is een verruiming van dat kader met dit Beeldkwaliteitsplan nodig. Het beeldkwaliteitsplan past in de strategische omgevingsvisie (besluitvorming voorzien in oktober 2024). Ook past het plan binnen de Raadsagenda Heerhugowaard 2018-2022 + Coalitieakkoord Thuis in Dijk en Waard 2023-2026. In het Coalitieakkoord staat de volgende passage: “Plannen in een dorp of wijk bedenken we het liefst samen met inwoners, ondernemers, verenigingen en maatschappelijke organisaties om vervolgens gezamenlijk te bepalen wat nodig is om deze plannen uit te voeren. De ontwikkeling van Centrumwaard in Heerhugowaard is hier een mooi voorbeeld van.”
Het bouwplan voorziet in het toevoegen van woningen. Het toevoegen van 12 woningen of meer is één van de gevallen waarvoor op grond van het raadsbesluit ‘’aanwijzing gevallen bindend adviesrecht van 8 november 2023’’ bij de formele aanvraag omgevingsvergunning instemming van de raad is vereist. In de tabel bij dat besluit zijn aanvragen die passen binnen eerder door de raad vastgestelde kaders uitgezonderd van die verplichting. Zie bijlage 5. Het vast te stellen beeldkwaliteitsplan is bedoeld als een dergelijk kader, waardoor bij de aanvraag omgevingsvergunning, passend binnen dit kader, geen nieuwe instemming van de raad nodig is.

Samenvattend gelden de volgende kaders:
1. Gebiedsvisie Centrumwaard (2021)
2. Masterplan Centrumwaard fase 2 (2022)
3. Strategische omgevingsvisie (2024)
4. Raadsagenda Heerhugowaard (2018-2022)
5. Coalitieakkoord Thuis in Dijk en Waard (2023-2025)

Argumenten per beslispunt

1. De gemeenteraad besluit het Beeldkwaliteitsplan Raadhuisstraat – Middenweg vast te stellen.

Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit
Het Beeldkwaliteitsplan biedt het ruimtelijk kader waarbinnen het vastgoedinitiatief tot (her)ontwikkeling wordt gebracht en haalbaar is. Het uiteindelijke bouwplan draagt bij aan de doelstelling om van Centrumwaard weer een uniek bruisend dorpscentrum te laten maken.

Het Raadhuisplein dat gelegen is tussen de kiosken en de bestaande bebouwing is eigendom van de Vereniging van Eigenaren (VVE) van winkeliers Verswaard en bewoners van de bovengelegen appartementen. Dat geldt ook voor het aansluitende gedeelte van de Van Loonstraat. In het plan van ontwikkelaar Centrumwaard Vastgoed B.V. wordt de huidige bebouwing in dit gebied, inclusief kiosken, gesloopt en wordt nieuwbouw gerealiseerd in een

aantal samenhangende bouwblokken rondom een gebouwde parkeervoorziening. Hiervoor wordt de huidige tussenliggende pleinruimte bebouwd zodat het benodigde programma inclusief een inpandige parkeeroplossing met bovengelegen daktuin kan worden gerealiseerd.
Dat is nodig om een financieel haalbare ontwikkeling mogelijk te maken maar biedt tegelijk ook de kans om extra woningen, functies en kwaliteit toe te voegen.

De voorgestelde ontwikkeling versterkt de ruimtelijke structuur in het gebied, omdat het Raadhuisplein een heldere afbakening en daarmee een prettiger maat krijgt, die beter past bij de dorpse sfeer. Zittende ondernemers en bewoners krijgen de mogelijkheid om terug te keren in het bouwplan en tegelijkertijd worden meer woningen aan het gebied toegevoegd. De Raadhuisstraat wordt een aantrekkelijke aanloopstraat naar het plein met functies in de plint en wonen daarboven. De hoek met de Middenweg wordt een markant schakelpunt die de verbinding maakt tussen de kleinschalige bebouwing aan de Middenweg en de iets grootschaliger bebouwing aan de Raadhuisstraat overgaand in het Raadhuisplein.
Het gevolg van deze ontwikkeling is dat het verschil in architectuurbeeld tussen Middenweg en Raadhuisplein en –straat sterker wordt aangezet ten opzichte van het Masterplan fase 2. Het onderscheid wordt groter, omdat de beoogde relatief kleine maat en schaal voor de Raadhuisstraat en -plein niet past bij de structuur en uitstraling van de beoogde ontwikkeling. Er is met dit gewijzigde beeld nog steeds sprake van een centrumdorpse uitstraling.

Het afgelopen jaar is gewerkt aan een Beeldkwaliteitsplan voor deze locatie en is dit tussentijds besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De Commissie onderschrijft het voorliggende ruimtelijk kader en heeft op 9 juli 2024 ingestemd met de inhoud van het Beeldkwaliteitsplan.

Kanttekeningen en risico’s
Het Beeldkwaliteitsplan wijkt op een aantal onderdelen af ten opzichte van het Masterplan fase 2. Bij de vaststelling van het Masterplan fase 2 was als kanttekening opgenomen:
“Vastgoedeigenaren delen hun ambities en plannen niet in gezamenlijke (buurt) bijeenkomsten. Hierdoor is het gesprek tussen bewoners en vastgoedeigenaren nauwelijks op gang gekomen over wat concreet nodig en haalbaar is om verantwoord te kunnen investeren in het gebied. De ontwikkelruimte, die conform het beeldkwaliteitsplan, voor vastgoedeigenaren nu beschikbaar is, is hierdoor beperkt aanwezig. Dit brengt het risico met zich mee dat investeringen in de buurt uitblijven. Indien blijkt dat dit inderdaad het geval is, is het te overwegen dat de eigenaar / ontwikkelaar voor een specifieke locatie dit apart met de buurt gaat bespreken (in lijn met de aanstaande omgevingswet).”
Met deze ontwikkeling is hier invulling aangegeven.

Met deze voorgenomen ontwikkeling komt een deel van het Raadhuisplein, dat in bezit is bij de VVE, te vervallen. Ruimtelijk past dit in het perspectief het Raadhuisplein te verkleinen naar een intieme en dorpse schaal. Dit kan consequenties hebben voor de opstelruimte voor de jaarlijkse evenementen waaronder de kermis, de jaarmarkt en de wekelijkse maandagmarkt.
Eind 2024 wordt gestart met het inrichtingsplan voor de Raadhuisstraat en het Raadhuisplein. Uitgangspunt hiervoor is dat deze evenementen ook kunnen plaatsvinden na de voltooiing van het bouwplan en een nieuw ingericht Raadhuisplein.

Alternatieven
Zonder raadsbesluit over het Beeldkwaliteitsplan Raadhuisstraat – Middenweg valt de CRK terug op het Masterplan fase 2 uit 2022. Er komt dan een negatief CRK-advies op het bouwplan, omdat een deel hiervan niet voldoet aan dit kader. Dit zou de gemeente dus geen ruimtelijke kader

bieden om het uiteindelijke bouwplan te kunnen toetsen en hier in een later stadium planologische medewerking op te kunnen verlenen.

Wanneer er geen bouwplan wordt gerealiseerd, verloedert Centrumwaard verder. Dit leidt op termijn tot grote problemen en (maatschappelijke) kosten. En het doet ook geen recht aan de investering van alle betrokkenen in het proces van zowel de gebiedsvisie als de masterplannen..

Samenwerking en participatie

De afgelopen jaren is samen met betrokkenen (bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente) gewerkt aan de planvorming voor herontwikkeling van Centrumwaard. Er zijn diverse (digitale) bijeenkomsten, werksessies en ontwerpateliers georganiseerd om gezamenlijk plannen over Centrumwaard op te stellen. De vervolgprocessen geven we ook in samenwerking met inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en projectontwikkelaars vorm. Dit betreft concretere onderwerpen waarbij we ons met name richten op direct betrokkenen.

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan vormt voor een groot deel een uitwerking van de planvorming die tot stand is gekomen in samenwerking met betrokkenen. Er is daarom geen nieuw proces en/of formele inspraak georganiseerd door de gemeente over het voorliggende beeldkwaliteitsplan. In lijn met de Omgevingswet, heeft de betreffende initiatiefnemer de participatie over zijn concrete bouwplan zorgvuldig georganiseerd. Omwonenden en ondernemers zijn betrokken bij de planvorming die de initiatiefnemer heeft georganiseerd. Tot op heden zijn er twee bijeenkomsten georganiseerd en volgt er een derde bijeenkomst in december 2024. Uit de twee georganiseerde bijeenkomsten is gebleken dat er ruim draagvlak is voor het bouwplan van de initiatiefnemer.

Financiën

Het besluit heeft geen directe financiële gevolgen. In de verdere bouwplanontwikkeling worden financiële afspraken vastgelegd onder andere over het gemeentelijke kostenverhaal en de afdracht aan bovenwijkse voorzieningen.

Communicatie

Voor Centrumwaard wordt periodiek een digitale nieuwsbrief uitgegeven. Dit raadvoorstel is hierin opgenomen.

Uitvoering

Na het raadsbesluit vindt de verdere opstalontwikkeling plaats. Eind 2024 organiseert de ontwikkelaar een nieuwe bijeenkomst met stakeholders in het gebied om het bouwplan te presenteren en te bespreken. De ontwikkelaar heeft laten weten met alle eigenaren principe overeenstemming te hebben. Naar verwachting wordt in 2025 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend en kan eind 2025 de vergunning worden verstrekt. In 2026 kan vervolgens de bouw aanvangen.

Na het raadsbesluit wordt ook gestart met de planvorming voor het Raadhuisplein. Goede aansluiting van de openbare ruimte op dit bouwplan is belangrijk voor de gewenste dorpse, levendige sfeer.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Beeldkwaliteitsplan Raadhuisstraat – Middenweg, bureau SVP d.d. 10 juni 2024

Bijlagen ter informatie

4. Verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 9 juli 2024
5. Masterplan Centrumwaard fase 2
6. Tabel bindend advies recht